



B.I.C. Bachhäubl-Immobilien-Consulting GmbH

..... Ihr Immobilienberater für den Großraum München

13.12.2010

IVD: Mieten sind 2010 gestiegen und werden auch 2011 weiter steigen

Die zentralen Botschaften der IVD-Wohn- und Gewerbe-Preisspiegel 2010/2011 lauten: Die Wohnungsmieten steigen deutschlandweit; insbesondere Neubauwohnungen im Erstbezug sind gefragt. Auch die Preise für Wohneigentum sind gestiegen; je höher der Wohnwert, desto größer die Preissteigerungsraten.

Die IVD-Wohn- und Gewerbepreisspiegel fußen auf rd. 24.000 Marktdaten (Wohnpreisspiegel) bzw. rd. 8.000 Marktdaten (Gewerbepreisspiegel) aus fast 360 Städten und Gemeinden. Abgebildet werden u.a. Kaufpreise und Mieten im 2./3. Quartal des Jahres 2010. Sie sind „Schwerpunktpreise“, d.h. sie stellen nicht das rechnerische Mittel einer Preisspanne dar. Sie entstehen entweder durch eine individuelle Gewichtung festgestellter Preisspannen durch den Marktberichterstatter vor Ort und/oder durch Zusammenführen mehrerer Schwerpunktpreise für einen Ort.

Nach Angaben des IVD liegen die Mieten für eine Bestandswohnung zwischen 1,4 Prozent und 2,2 Prozent über den Preisen vom Vorjahr. Kostete der Quadratmeter einer Wohnung aus der Vorkriegszeit mit drei Zimmern, etwa 70 Quadratmetern Wohnfläche und einfachem Wohnwert 2009 noch durchschnittlich 3,90 Euro, müssen Mieter 2010 bereits 4 Euro pro Quadratmeter bezahlen. Am teuersten sind die Wohnungen dieser Kategorie in München. Dort werden durchschnittlich 8,90 Euro für einen Quadratmeter gezahlt. In Dresden sind es immer noch 4,50 Euro und in Leipzig 3,80 Euro.

Den geringsten Anstieg verzeichnen Wohnungen mit einem Baujahr bis 1949 und mit gutem Wohnwert (1,4 Prozent). „Insgesamt konnten in keiner Kategorie Preisrückgänge gemessen werden“, stellt Kießling fest.

Bei den Neubauwohnungen mit mittlerem Wohnwert stieg der Quadratmeterpreis binnen Jahresfrist von durchschnittlich 6,26 Euro auf 6,41 Euro (2,4 Prozent). Am teuersten sind die Mieten auch hier in der bayrischen Hauptstadt mit einem Quadratmeterpreis von 11,60 Euro. In Stuttgart und Heidelberg zahlt der Mieter 11 Euro pro Quadratmeter und in Hamburg 10,20 Euro. Auch Neubauwohnungen mit gutem Wohnwert konnten insgesamt um rund 2,3 Prozent zulegen. „Der Bedarf kann bei den derzeit niedrigen Baufertigstellungszahlen einfach nicht gedeckt werden“, meint Kießling.



Die Gewerbeimmobilienmärkte in Deutschland sind demnach gut durch die Krise gekommen. Im Vergleich zum Vorjahr habe es in allen wichtigen Märkten ein signifikantes Mietwachstum gegeben. Nach dem diesjährigen IVD-Gewerbepreispegel stiegen die Büromieten um 0,68 bis 0,95 Prozent und auch das Einzelhandelssegment legte kräftig zu: In den 1a-Lagen der betrachteten Städte bewegen sich die Steigerungsraten zwischen 0,28 und 0,78 Prozent.

München ist nach IVD-Gewerbepreispegel derzeit der Standort mit dem durchschnittlich höchsten Mietniveau im Bürosegment. Wer in der bayerischen Landeshauptstadt nach Büroflächen mit gutem Nutzungswert sucht, der muss dem IVD zufolge mit einer Miete von etwa 27,50 Euro pro Quadratmeter rechnen. Auf dem zweiten Platz folgen Frankfurt am Main und Düsseldorf mit durchschnittlich 18 Euro pro Quadratmeter.

Einen deutlich positiven Trend gebe es auch bei den Baulandpreisen in Gewerbegebieten. Hier hat der IVD einen durchschnittlichen Preisanstieg zwischen 3,4 und 4,9 Prozent beobachtet. Der durchschnittliche Verkaufspreis in den vom IVD beobachteten Städten liegt bei etwa 68,20 Euro pro Quadratmeter. Spitzenreiter bei den Baulandpreisen sind Stuttgart und Frankfurt. In Stuttgart werden für Baugrundstücke in Gewerbegebieten zwischen 300 und 650 Euro gezahlt. In Frankfurt liegen die Verkaufspreise für gewerbliches Bauland zwischen 225 und 450 Euro. „Ursache für das hohe Preisniveau an diesen Standorten ist ein vergleichsweise geringes Angebot an attraktiven Flächen“, sagt Schick.

Quelle: IVD-Pressemitteilung vom 06.12.2010 und ivd.net